

Kenmerk :
Contactpersoon :
Doorkiesnummer : (076)
Uw brief van : x
Onderwerp : (regionale) onderzoeken schaarste, voorrang voor eigen inwoners, vitale beroepsgroepen en opkoopbescherming Etten-Leur, 28 mei 2025

Beste raadsleden,

Eigen inwoners met voorrang huisvesten

Politiek en maatschappelijk stellen we vast dat er uiteenlopende wensen zijn om eigen inwoners met voorrang te kunnen huisvesten. Sinds 1 januari 2024 is via een aanpassing van de Huisvestingswet meer ruimte gekomen om dit te regelen. Dat geldt voor sociale huur- en koopwoningen. Daarvoor moet een gemeente wel schaarste aantonen. Reden voor ons om hier onderzoek naar te laten doen. Onderzoek dat nut en noodzaak van regulering moet aantonen. Waarbij het er nadrukkelijk om gaat of regulering in verhouding staat tot het doel dat we willen bereiken.

Dit specifieke onderzoek is in opdracht van alle gemeenten binnen de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) uitgevoerd door RIGO. Dat bureau heeft daarnaast op verzoek van vrijwel alle gemeenten van de (woningmarkt) Baronie nog drie andere onderzoeken uitgevoerd: schaarste, vitale beroepsgroepen en opkoopbescherming.

In deze brief nemen we u mee in de resultaten van alle onderzoeken. Waarbij we op voorhand aangeven dat het een bevoegdheid is van uw raad om te reguleren. Dat kan alleen door een huisvestingsverordening vast te stellen. Dat is namelijk de vereiste juridische basis om te kunnen reguleren. De provincie heeft hierin een toetsende rol. Zij gaat ervanuit dat een lokale verordening regionaal is afgestemd.

We staan in deze brief ook kort stil bij alternatieven om iets te kunnen regelen voor specifieke opgaven.

Uitkomsten onderzoeken op hoofdlijnen

Hierna informeren we u op hoofdlijnen over de uitkomsten van totaal vier onderzoeken. Voor meer achtergrond en uitgebreide resultaten verwijzen we naar alle onderzoeksrapporten, die voor u bij deze brief zijn gevoegd.

Lokale binding

Hiervoor heeft RIGO de herkomst van vestigers in de SRBT-gemeenten onderzocht. Dat is in beeld gebracht aan de hand van verhuisbewegingen (verhuisde personen) binnen en naar de gemeenten, de herkomst van nieuwe huurders in de corporatiesector en woningkopers van een sociale koopwoning. Hieruit blijkt voor Etten-Leur – en voor de meeste gemeenten – circa 50% van de inwoners verhuist binnen de eigen gemeente. Tellen we de verhuizingen binnen de hele regio mee dan gaat het om minstens 73%.

De verkenning van RIGO toont niet duidelijk aan dat voorrang op basis van lokale binding nuttig, noodzakelijk én proportioneel is.

Schaarsteonderzoek

Onderzoek toont nadrukkelijk schaarste aan. Dat geldt voor alle huur, sociale huur in het bijzonder, en de betaalbare koopsector. RIGO twijfelt aan nut en noodzaak van regulering middels instrumenten onder de Huisvestingswet.

Voor de sociale huur zijn gemeenten met corporaties in gesprek over het wel of niet reguleren (naast de straks verplichte urgente aandachtsgroepen). RIGO geeft daarvoor aan dat de corporaties de te bereiken doelen en opgaven ook op een andere manier kunnen regelen.

Reguleren van de particuliere huur en betaalbare koop vraagt verhoudingsgewijs veel inzet van gemeenten, waarmee de kosten dermate hoger lijken te liggen dan de baten van regulering in deze sectoren.

Vitale beroepsgroepen

Hoewel dit onderzoek niet specifiek voor onze gemeente is uitgevoerd, zijn uitkomsten en advies wel van toepassing. Bij dit onderzoek is gekeken naar de sectoren onderwijs, zorg, openbaar bestuur en veiligheid. Er is hierbij een koppeling gelegd tussen de arbeidsmarkt en de schaarste aan woningen. Daarnaast is een indicatie gehanteerd voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de geselecteerde beroepsgroepen. Hoeveel kunnen deze vitale beroepsgroepen betalen voor een woning? Op basis hiervan is door Rigo ingeschat of zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, een particuliere huurwoning potentieel betaalbaar is en/of een koopwoning financieel bereikbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen de arbeidsmarktregio een tekort op de arbeidsmarkt zichtbaar is voor sommige beroepsgroepen. Er is duidelijk sprake van schaarste in het onderwijs en in de zorg en dan met name voor (gespecialiseerde) verpleegkundigen, gehandicaptenzorg en medisch praktijkassistenten. Ook docenten voor de algemene vakken in het secundair onderwijs en basisschoolleraars zijn schaars én er is een tekort aan personeel in de kinderopvang.

Opkoopbescherming

In de periode 2017-2023 is regionaal circa 5% van de woningen gekocht door investeerders (landelijk 7%). De laatste jaren lopen het aantal opgekochte woningen overal in de regio terug. Per saldo verkopen investeerders net zoveel of soms zelfs meer woningen als ze kopen. Wat wordt gekocht is overwegend in het betaalbare segment en grondgebonden.

RIGO concludeert dat inzetten van dit instrument niet proportioneel is, gebaseerd op het effect van diverse landelijke maatregelen, zoals inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en fiscale maatregelen. Bovendien stelt RIGO dat niet is aangetoond dat sprake is van verdringing. Daarnaast zitten er veel praktische mitsen en maren aan een opkoopbescherming.

In onze regio hanteert alleen de gemeente Breda deze regeling. Zij gaat die regeling als onderdeel van recent gemaakte afspraken dit jaar evalueren. De resultaten worden gedeeld in overleg tussen wethouders wonen. Het spreekt voor zich dat we uw raad nader informeren als resultaten alsnog aanleiding geven om met voorstellen voor regulering te komen.

Alternatieven

Corporaties hebben zowel aan de SRBT-woontafel als tijdens het poho wonen van de Baronie aangegeven dat zij graag samen met gemeenten nadenken over een goede verdeling van de schaarste op de woningmarkt en het verlenen van voorrang aan bepaalde (aandachts)groepen binnen de geldende wet- en regelgeving. Er zijn inmiddels diverse voorbeelden bekend. In de regel maken gemeenten en corporaties hier lokaal (maatwerk)afspraken over.

Gemeenten maken ook afspraken met bouwers en ontwikkelaars. Met name over de wijze van toewijzing van koopwoningen dergelijke afspraken. Voor onze gemeente geldt actueel de doelgroepenverordening als basis voor dergelijke afspraken.

Standpunt wethouders wonen Baronie/SRBT

Gelet op resultaten van alle onderzoekend van RIGO is het gedeelde standpunt van wethouders wonen terughoudend te zijn om gebruik te maken van (wettelijke) mogelijkheden voor lokale regulering. Vooralsnog is de enige reden om een huisvestingsverordening vast te stellen de concept Wet versterking regie volkshuishuisvesting, die naar verwachting nog dit jaar wordt behandeld in beide Kamers. Elke gemeente moet dan zo'n verordening hebben voor urgente doelgroepen.

Hoe verder?

Zoals gemeld bepaalt elke gemeenteraad om wel of niet te reguleren. Het advies voor onze regio en onze gemeente is dat niet te doen. We hebben nu als gemeenten en corporaties afgesproken de vinger aan de pols te houden, ruimte te bieden en benutten voor lokaal maatwerk. Via verdere uitwerking en update van de regionale Woondeal maken we nadere afspraken over onder andere een evenredige verdeling. Voor zover in gemeenten specifieke vraagstukken spelen, stemmen we die in eerste instantie dan af.

Besluiten gemeenten toch tot regulering dan verwachten corporaties dat er met hen afspraken worden gemaakt, met de strekking dat zij de aangewezen partij zijn voor de (wijze van) toewijzing van de sociale huurwoningen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Neemt u dan contact op met Peter Boekelman, strategisch adviseur wonen, via peter.boekelman@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
locogemeentesecretaris

Drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
Burgemeester